

差餉物業估價署
《香港物業報告 2017》初步統計數字

詞匯釋義

為協助讀者理解本報告的統計數字，現說明所用詞匯的定義如下：

- **落成量**指獲發占用許可證的樓宇數量。
- **入住量 / 使用量**指在報告年度內入住的單位數目或樓面面積的淨增長額，計算方法是將年內落成量與年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。
- **空置量**指在年終統計調查時，實際上未有使用的單位數目或樓面面積。有一點必須留意，就是當中部分空置住宅單位於占用許可證發出後仍未獲發滿意紙或轉讓同意書。此外，正在裝修的單位亦界定為空置。
- 另一點須注意的，是**入住量**和**空置量**跟發展商已售出（即一手市場買賣）或仍然持有（即未售出單位）的單位數量**並無**關係。
- 落成量、入住量和空置量**並不**包括村屋在內。

私人住宅

2016年私人住宅的落成量增加29%至14 600个单位，当中63%位于新界，22%位于九龙，15%位于港岛。按地区计，西贡、离岛和元朗这三个地区提供最多新单位，合共占整体落成量的58%。

单位入住量为11 880个，低于年内的落成量。与2015年相比，2016年年底空置量微升0.1%至总存量的3.8%，相当于43 660个单位。在这些空置单位中，约7 330个单位于占用许可证发出后，尚未获发满意纸或转让同意书。

2017和2018年新单位的预测落成量分别为17 120个和19 530个。2017年新落成的单位之中，60%落成量将来自新界。按地区计，元朗和九龙城分别占新供应量的26%和22%。2018年新界仍然提供最多新单位，占总供应量的43%。按地区计，九龙城将占25%，深水埗则占14%。

住宅物业市场在2016年年初整固。售价在第二季反弹，租金则在第三季上扬。与第三季相比，第四季的售价和租金分别上升6.1%和1.6%。第四季的私人住宅整体售价较2015年同季上升4.2%，整体租金在同期则录得0.5%跌幅。

私人写字楼

2016 年私人写字楼的落成量为 153 000 平方米，较 2015 年减少 7%。甲级写字楼的落成量为 142 000 平方米，当中约 35% 来自观塘。乙级写字楼的落成量则为 11 000 平方米，全部来自中西区。

年内，写字楼的整体使用量急增至 98 000 平方米。只有甲级写字楼的使用量录得正数 108 000 平方米，乙级和丙级写字楼的使用量则分别为负数 6 000 平方米和 4 000 平方米。年底空置量温和增长至 8.2%，相当于 946 000 平方米。甲级写字楼的空置率上升至 8.0%，乙级写字楼增至 9.4%，丙级写字楼则下降至 7.0%。不过，按分区计，位于中环和油麻地 / 旺角的甲级写字楼空置率均下跌。

2017 年写字楼落成量将增至 275 000 平方米，但 2018 年将大幅跌至 112 000 平方米。2017 年甲级写字楼的落成量将有 250 000 平方米，主要集中于观塘，占预计供应量的 54%。2018 年甲级写字楼落成量将有 103 000 平方米，单是东区已占 71%。乙级写字楼方面，2017 和 2018 年的预测落成量分别为 23 000 平方米和 4 000 平方米。丙级写字楼在 2017 和 2018 年将分别有 2 000 平方米和 5 000 平方米楼面面积落成。

写字楼售价在 2016 年首三季回落，至第四季回升。租金方面，2015 年的升势则延续至 2016 年。以 2015 年的第四季与 2016 年的第四季相比，整体写字楼售价下跌 5.6%，而甲级、乙级和丙级写字楼售价分别录得 3.2%、6.7% 和 7.0% 的跌幅。在同期，整体写字楼租金上升 1.7%，而甲级、乙级和丙级写字楼亦分别录得 2.2%、1.3% 和 1.2% 的升幅。

私人商业楼宇

2016 年私人商业楼宇的落成量急增 81% 至 123 000 平方米，新界占当中的一半。年内使用量变至负数 42 000 平方米，而空置率升至 9.0%，相当于 998 000 平方米。

预计 2017 年私人商业楼宇的落成量会维持相近水平为 126 000 平方米，单是荃湾便占预计供应量的 23%。2018 年的落成量将升至 166 000 平方米，当中油尖旺将独占总供应量的 30%，另有 15% 和 14% 分别来自西贡和深水埗。

私人零售业楼宇的售价和租金在 2016 年大部分时间维持偏软，及至第四季则开始上扬。然而，以 2015 年的第四季与 2016 年的第四季相比，却仍分别录得 3.9% 和 1.9% 的跌幅。

私人分层工厂大厦

2016 年私人分层工厂大厦的落成量急跌至 5 000 平方米，全部来自黄大仙。使用量再次录得负数，并急增至 189 000 平方米。年底空置量攀升至 5.8%，相当于 978 000 平方米。

2017 和 2018 年私人分层工厂大厦的落成量将分别升至 40 000 平方米和 87 000 平方米。

2016 年，私人分层工厂大厦的销售市场稍历波动，但售价在 2016 年第四季开始反向回升。以 2015 年的第四季与 2016 年的第四季相比，售价下跌 3.3%，而租金则上升 3.5%。

私人工贸大厦

2016 年并无私人工贸大厦落成。使用量为负数 12 000 平方米，空置率增至 8.9%，即 52 000 平方米。

预测这类大厦在 2017 和 2018 年均不会有新供应。

私人住宅

所有单位 落成量、入住量及空置量

单位数目

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量	10 150	8 250	15 720	11 280	14 600	[17 120]	[19 530]
入住量*	7 550	8 060	16 520	10 530	11 880		
空置量	48 000	46 570	43 260	42 040	43 660		
% ☆	4.3	4.1	3.8	3.7	3.8		

“私人住宅”不包括“居者有其屋”、“私人机构参建居屋”、“可租可买”、“租者置其屋”、“市区改善”、“住宅发售”及“夹心阶层住屋”计划所建成的单位。

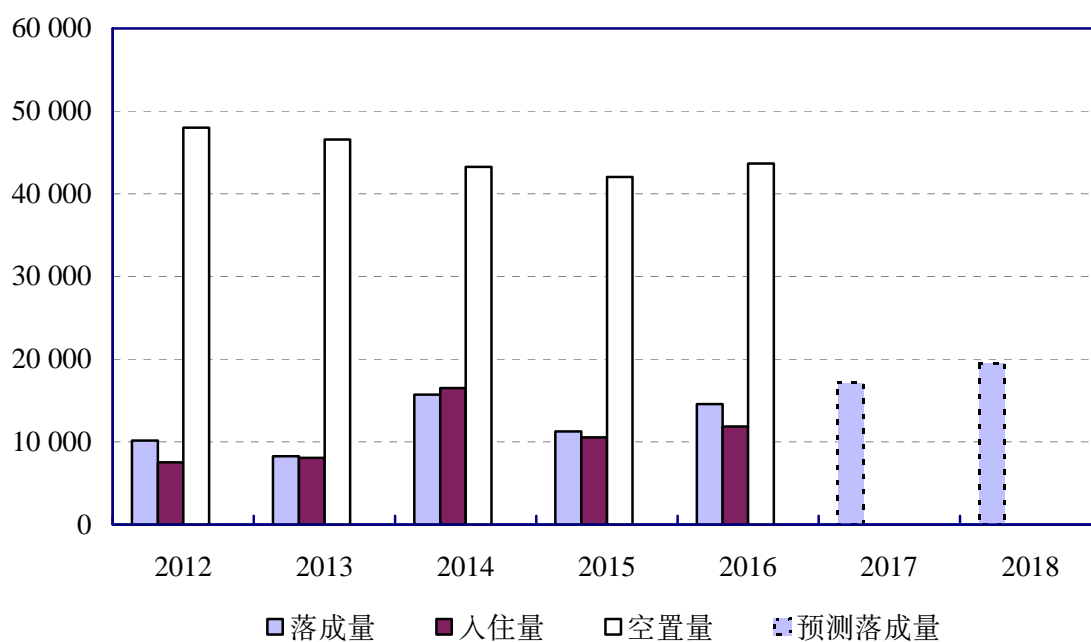
数字不包括村屋。

* 入住量是指报告年份内入住的单位数目净增长额。计算方法是把年内落成量与年初空置量相加，然后减去该年拆卸量及年底空置量（如有整幢改装的数字，已反映）。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

单位数目



私人住宅

中 / 小型单位 (实用面积少于 100 平方米) 落成量、入住量及空置量

单位数目

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量	7 730	7 310	14 810	9 360	12 520	[15 620]	[17 360]
入住量*	6 680	6 390	14 210	8 970	11 040		
空置量	38 860	38 210	36 370	34 830	35 240		
% ☆	3.8	3.7	3.5	3.3	3.3		

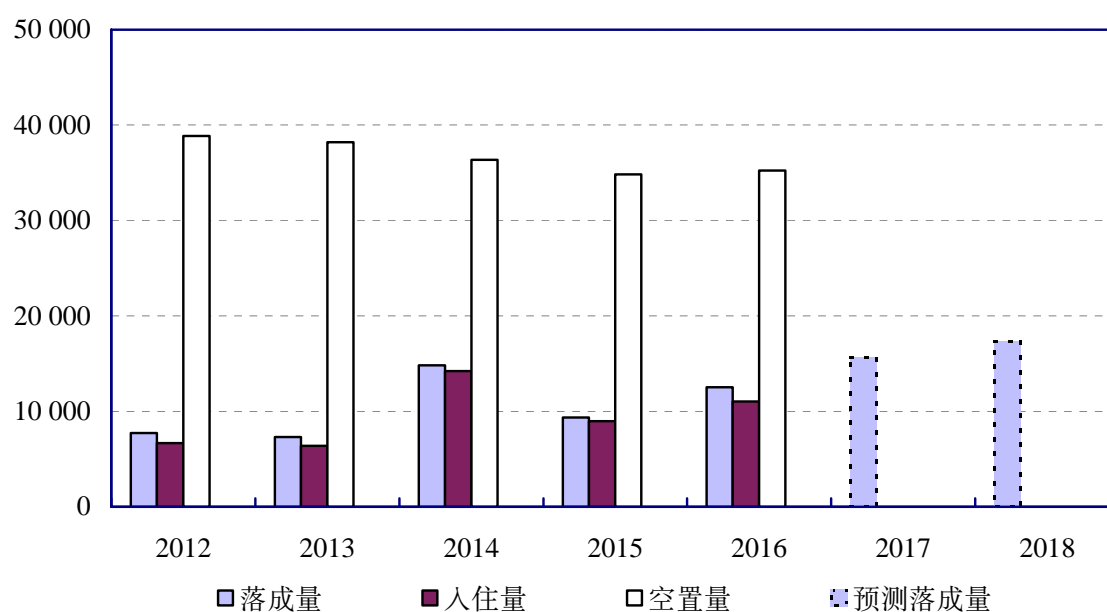
数字不包括村屋。

* 入住量是指报告年份内入住的单位数目净增长额。计算方法是把年内落成量与年初空置量相加，然后减去该年拆卸量及年底空置量（如有整幢改装的数字，已反映）。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

单位数目



私人住宅

大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上) 落成量、入住量及空置量

单位数目

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量	2 420	940	910	1 920	2 080	[1 500]	[2 170]
入住量*	870	1 670	2 310	1 560	840		
空置量	9 140	8 360	6 890	7 210	8 420		
% ☆	10.7	9.7	7.9	8.1	9.2		

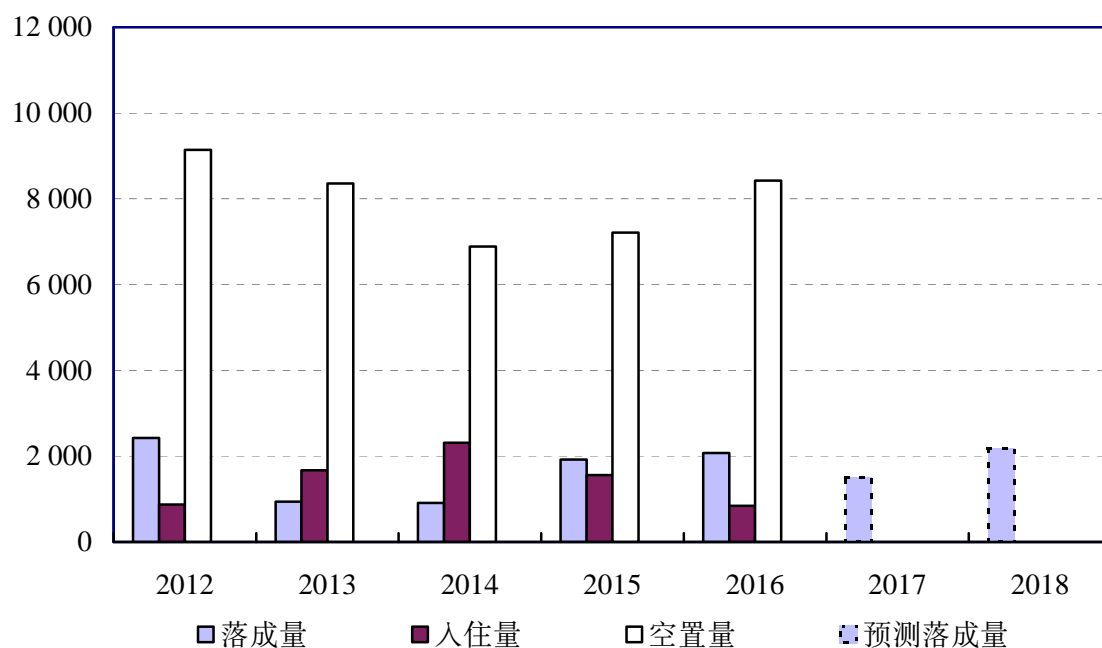
数字不包括村屋。

* 入住量是指报告年份内入住的单位数目净增长额。计算方法是把年内落成量与年初空置量相加，然后减去该年拆卸量及年底空置量（如有整幢改装的数字，已反映）。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

单位数目



私人写字楼

所有级别 落成量、使用量及空置量

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	136	123	104	165	153	[275]	[112]
使用量* (千平方米)	182	- 17	153	27	98		
空置量 (千平方米)	652	764	693	899	946		
% ☆	6.0	7.0	6.3	8.0	8.2		

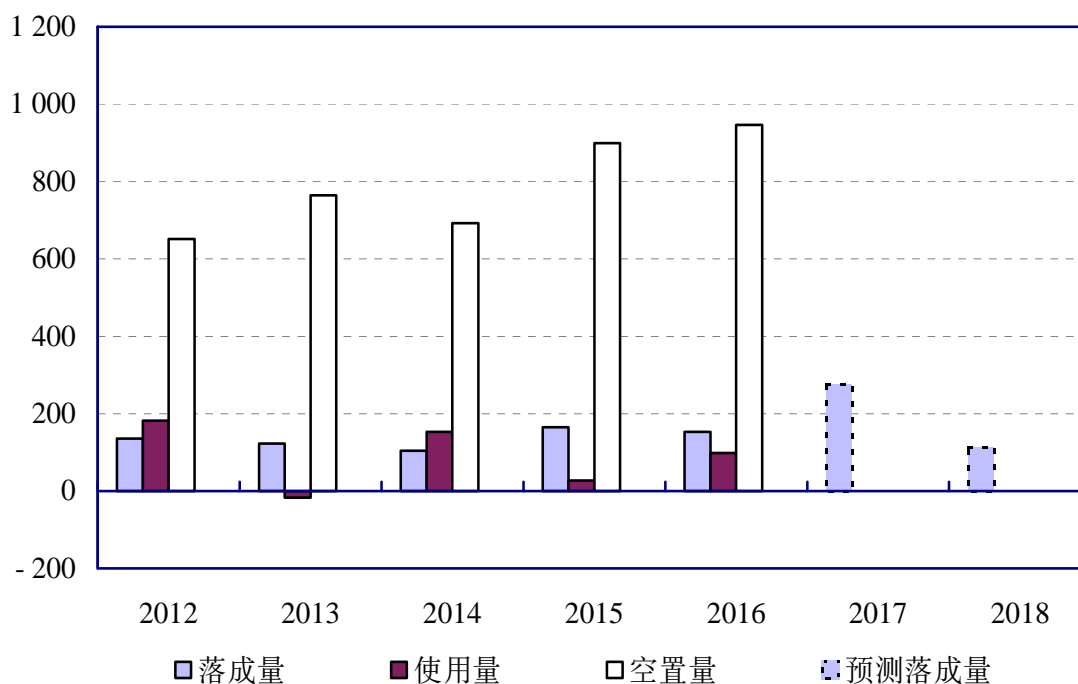
* 使用量是指报告年份内使用的楼面面积净增长额。计算方法是把年内落成量与年初空置量相加，然后减去该年拆卸量及年底空置量（如有整幢改装的数字，已反映）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

注：划分写字楼级别所采用的准则，主要反映建筑、装修、设备及管理方面的素质。地点并非划分准则。

楼面面积 (千平方米)



私人写字楼

甲级 落成量、使用量及空置量

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	104	97	86	124	142	[250]	[103]
使用量* (千平方米)	134	12	116	15	108		
空置量 (千平方米)	418	502	455	558	592		
%☆	6.1	7.2	6.4	7.8	8.0		

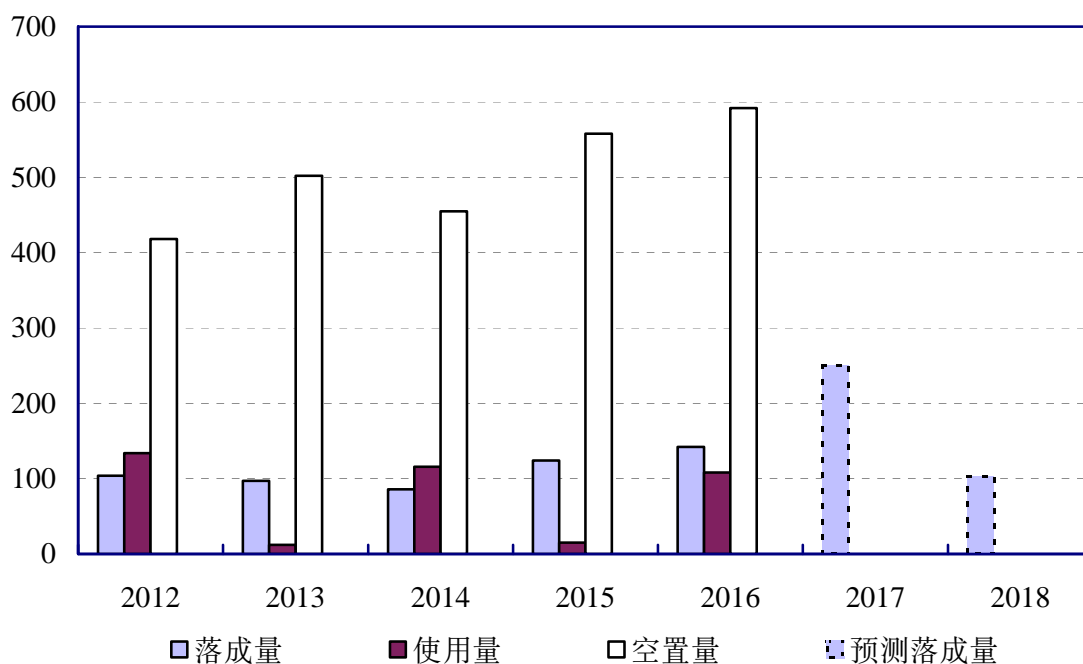
* 使用量是指报告年份内使用的楼面面积净增长额。计算方法是把年内落成量与年初空置量相加，然后减去该年拆卸量及年底空置量（如有整幢改装的数字，已反映）。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

注：划分写字楼级别所采用的准则，主要反映建筑、装修、设备及管理方面的素质。地点并非划分准则。

楼面面积（千平方米）



私人写字楼

乙级 落成量、使用量及空置量

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	32	25	14	41	11	[23]	[4]
使用量* (千平方米)	40	- 15	37	24	- 6		
空置量 (千平方米)	153	170	146	234	250		
% ☆	6.1	6.8	5.8	8.9	9.4		

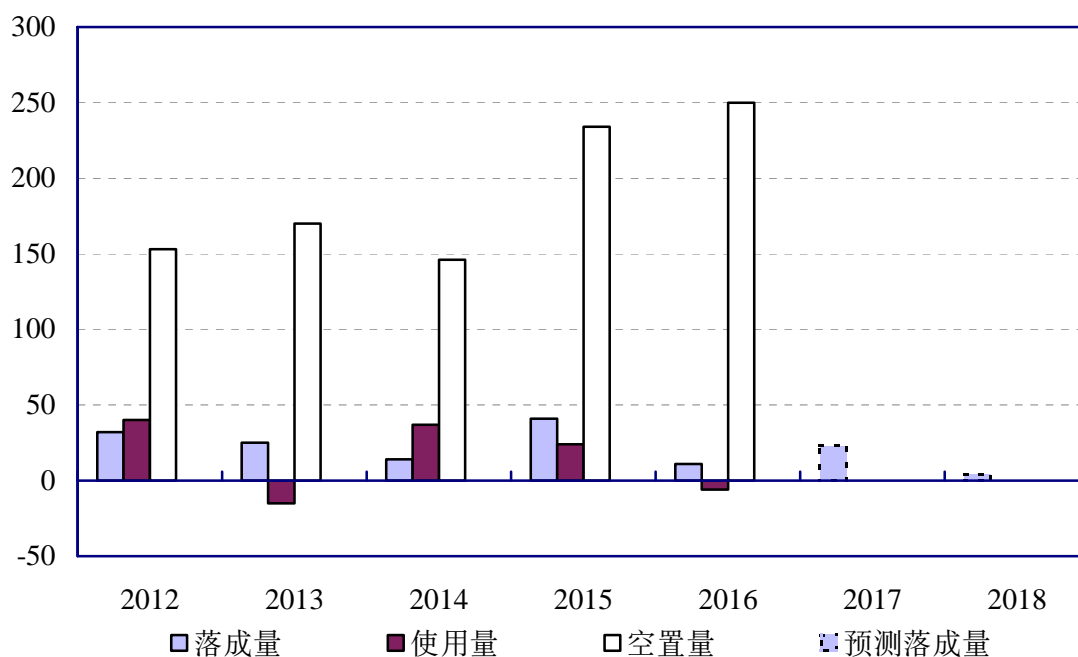
* 使用量是指报告年份内使用的楼面面积净增长额。计算方法是把年内落成量与年初空置量相加，然后减去该年拆卸量及年底空置量（如有整幢改装的数字，已反映）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

注：划分写字楼级别所采用的准则，主要反映建筑、装修、设备及管理方面的素质。地点并非划分准则。

楼面面积（千平方米）



私人写字楼

丙级 落成量、使用量及空置量

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	0	1	4	0	0	[2]	[5]
使用量* (千平方米)	8	-14	0	-12	-4		
空置量 (千平方米)	81	92	92	107	104		
% ☆	5.4	6.1	6.2	7.2	7.0		

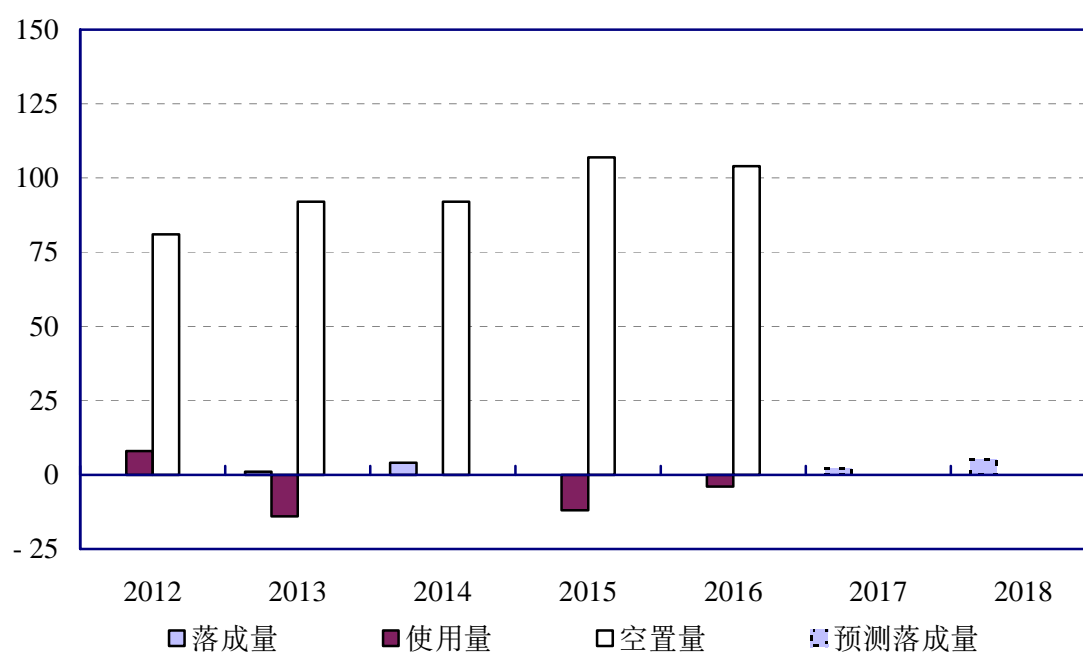
* 使用量是指报告年份内使用的楼面面积净增长额。计算方法是把年内落成量与年初空置量相加，然后减去该年拆卸量及年底空置量（如有整幢改装的数字，已反映）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

注：划分写字楼级别所采用的准则，主要反映建筑、装修、设备及管理方面的素质。地点并非划分准则。

楼面面积 (千平方米)



私人商业楼宇

落成量、使用量及空置量

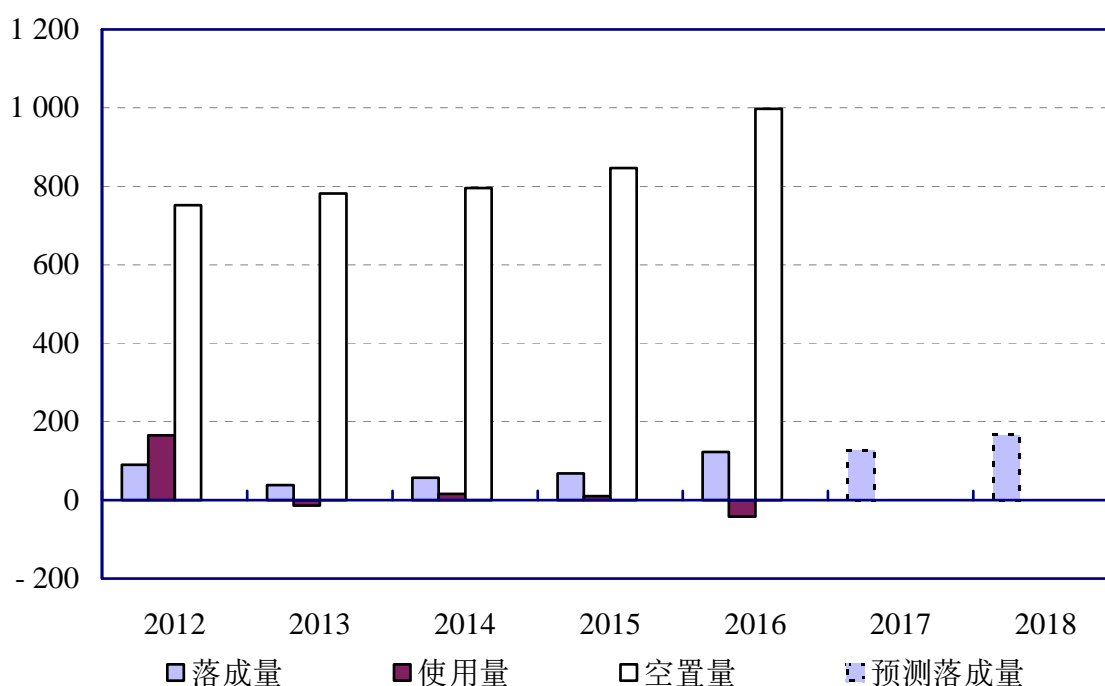
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	90	38	57	68	123	[126]	[166]
使用量* (千平方米)	165	- 14	16	10	- 42		
空置量 (千平方米)	752	782	795	847	998		
% ☆	6.9	7.2	7.3	7.7	9.0		

* 使用量是指报告年份内使用的楼面面积净增长额。计算方法是把年内落成量与年初空置量相加，然后减去该年拆卸量及年底空置量（如有整幢改装的数字，已反映）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

楼面面积 (千平方米)



私人分层工厂大厦

落成量、使用量及空置量

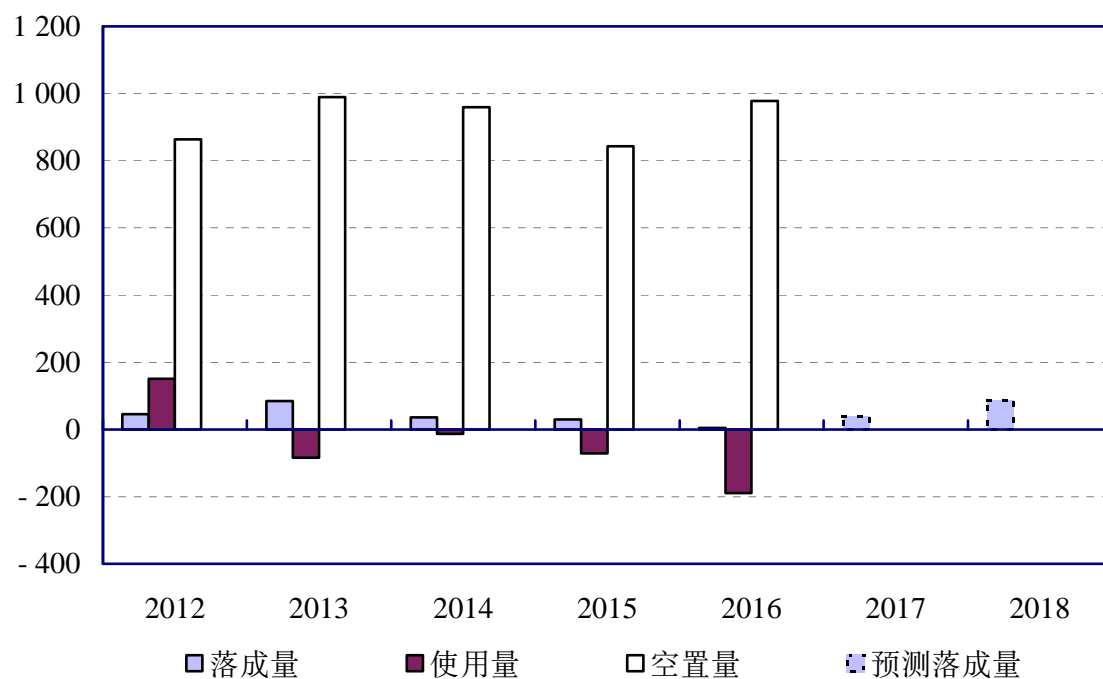
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	46	85	36	30	5	[40]	[87]
使用量* (千平方米)	151	- 84	- 13	- 71	- 189		
空置量 (千平方米)	864	989	959	843	978		
% ☆	5.0	5.8	5.6	5.0	5.8		

* 使用量是指报告年份内使用的楼面面积净增长额。计算方法是把年内落成量与年初空置量相加，然后减去该年拆卸量及年底空置量（如有整幢改装的数字，已反映）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

楼面面积 (千平方米)



私人工贸大厦

落成量、使用量及空置量

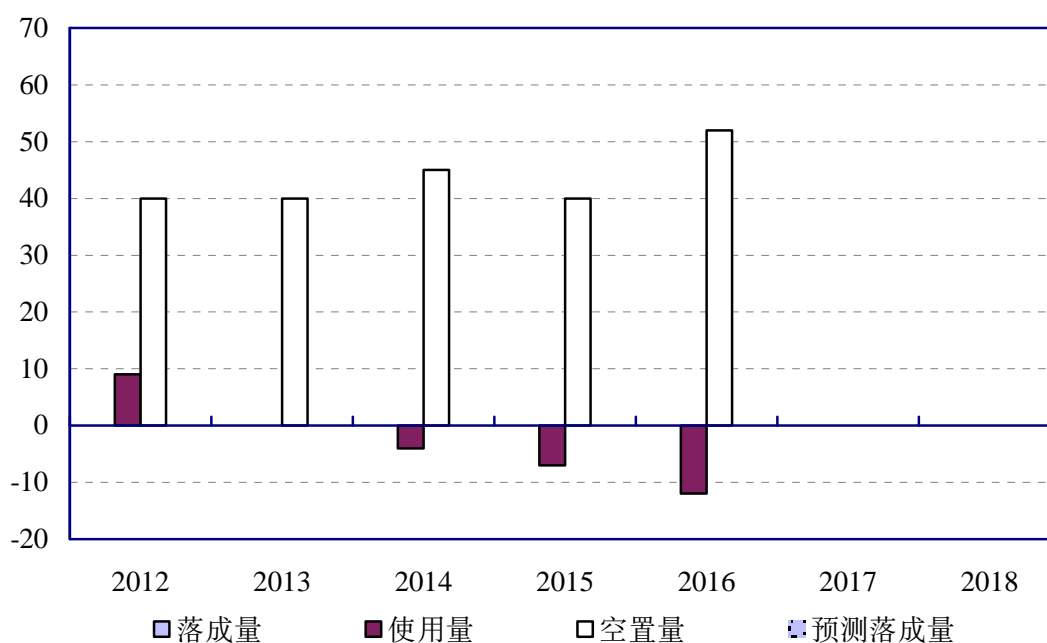
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	9	0	-4	-7	-12		
空置量 (千平方米)	40	40	45	40	52		
% ☆	6.7	6.8	7.5	6.8	8.9		

* 使用量是指报告年份内使用的楼面面积净增长额。计算方法是把年内落成量与年初空置量相加，然后减去该年拆卸量及年底空置量（如有整幢改装的数字，已反映）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

楼面面积 (千平方米)



住宅的每月售价指数

(1999 = 100)

年	月	中 / 小型单位	大型单位	整体
1997	十月 (高峰点)	172.3	183.4	172.9
2015	一月	285.3	267.0	284.6
	二月	292.3	271.1	291.5
	三月	292.3	271.6	291.5
	四月	298.4	274.1	297.4
	五月	299.9	275.3	298.8
	六月	302.3	278.3	301.3
	七月	305.3	279.0	304.1
	八月	306.6	279.7	305.3
	九月	307.3	281.2	306.1
	十月	303.9	271.0	302.3
	十一月	294.7	268.4	293.4
	十二月	286.2	262.2	285.0
2016	一月	280.1	260.3	279.0
	二月	274.5	259.5	273.7
	三月	272.1	258.0	271.4
	四月	274.0	259.4	273.3
	五月	276.5	262.3	275.8
	六月	277.1	263.1	276.4
	七月	282.5	265.0	281.7
	八月	288.5	265.9	287.4
	九月	297.2	273.8	296.2
	十月	305.5	278.2	304.3
	十一月*	307.9	280.4	306.6
	十二月*	308.4	279.5	307.1

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。

技术附注：

- (i) 实用面积少于100平方米的单位属中 / 小型单位。实用面积为100平方米或以上的单位属大型单位。
- (ii) 以上指数是根据已落成物业在二手市场的买卖售价而作出的分析结果来计算。买卖日期以签署买卖合约的日期为准，通常是达成临时协议后二至三个星期。

售价指数

(1999 = 100)

私人住宅楼宇	2015	2016			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中 / 小型单位 (实用面积为 100 平方米以下)	294.9	275.6	275.9	289.4	307.3
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	267.2	259.3	261.6	268.2	279.4
整体	293.6	274.7	275.2	288.4	306.0

非住宅楼宇	2015	2016			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
写字楼： 甲级	413.6	404.4	398.5	395.6	400.4
乙级	498.8	(476.7)	445.8	438.2	465.6
丙级	483.3	457.7	429.8	435.6	449.5
整体	457.0	437.1	418.3	417.8	431.2
零售业楼宇：	554.7	533.5	525.7	512.8	533.2
分层工厂大厦：	731.2	687.0	692.6	681.6	707.2

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。

() 表示少于 20 宗交易。

技术附注：

以上指数是根据已落成物业在二手市场的买卖售价而作出的分析结果来计算。任何楼龄及地区的楼宇一律纳入分析范围。一般来说，买卖日期以买卖合同所载日期为准。

租金指数

(1999 = 100)

私人住宅楼宇	2015	2016			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中 / 小型单位 (实用面积为 100 平方米以下)	176.3	167.6	167.1	172.5	175.4
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	149.1	146.0	143.3	144.7	145.1
整体	173.5	165.4	164.8	169.8	172.6

非住宅楼宇	2015	2016			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
写字楼： 甲级	234.8	235.6	237.7	238.9	239.9
乙级	229.6	230.5	230.1	230.8	232.5
丙级	213.5	212.8	212.2	213.8	216.1
整体	230.2	230.7	231.7	232.8	234.2
零售业楼宇：	182.5	179.3	178.1	177.5	179.1
分层工厂大厦：	177.7	178.4	181.0	181.9	184.0

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。

技术附注：

以上指数是根据已落成物业所收租金的分析结果来计算。任何楼龄及地区的楼宇一律纳入分析范围。一般来说，生效日期以租赁协议的生效日期为准。不过，租金通常在较早日期议定(新订租约在二至四个星期前；续订租约，则在一至三个月前)。如有免租期的资料亦会计算在内。

二零一六年售价及租金的变动

(根据附录 B 及 C 的指数计算)

私人物业类别 (全港各区)	增减(%)* <u>2016年第四季*</u> 2015年第四季	
	售价	租金
住宅楼宇：中 / 小型单位 (实用面积为 100 平方米以下)	4.2	- 0.5
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	4.6	- 2.7
整体	4.2	- 0.5
写字楼：甲级	- 3.2	2.2
乙级	- 6.7	1.3
丙级	- 7.0	1.2
整体	- 5.6	1.7
零售业楼宇：	- 3.9	- 1.9
分层工厂大厦：	- 3.3	3.5

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。